

Aangetekend



Weert, **27 SEP. 2023**

Onderwerp : Last onder dwangsom
Ons kenmerk : Z2023-00000345

Beste 

U bent eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert sectie R, nummer 1094 en plaatselijk bekend als Kerkstraat 114 in Weert. Op uw perceel wordt de berging niet conform het bestemmingsplan gebruikt. Wij hebben besloten u een last onder dwangsom op te leggen. In deze brief leest u hoe we tot dit besluit zijn gekomen, wat de last onder dwangsom voor u betekent en wat u kunt doen als u het hier niet mee eens bent.

Controle 22 maart 2023

Op 22 maart 2023 heeft een controle plaatsgevonden in de berging die aanwezig is op het perceel. Er is geconstateerd dat de berging wordt verhuurd aan een derde die niet in de woning woont. Volgens de verklaring van de huurder wordt de berging gebruikt voor hobbymatige activiteiten.

Vooraankondiging 3 juli 2023

Naar aanleiding van deze constatering stuurden wij u op 3 juli 2023 het voornemen om u een last onder dwangsom op te leggen. In deze brief verzochten wij u om voor 1 september 2023 de overtreding met betrekking tot de berging te beëindigen.

Hercontrole 5 september 2023

Er kon geen controle in de berging plaatsvinden omdat de huurder geen medewerking wilde verlenen. De verhuurder heeft echter verklaard dat de opslag niet is beëindigd.

Relevante wet- en regelgeving

De bepalingen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019" die voor de beoordeling van de situatie op uw perceel relevant zijn, leest u hieronder.

Wabo

Artikel 2.1, eerste lid, onder c

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' (hierna: het geldende bestemmingsplan)

Artikel 1.35 verstaat onder 'bijgebouw':

Een al dan niet aangebouwd gebouw of uitbouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap, waarbij de kap niet geheel of gedeeltelijk met een plat dak afgedekt mag worden.

Artikel 1.137 verstaat onder 'wonen':

Het wonen in een woning.

Artikel 1.138 verstaat onder 'woning/wooneenheid':

Een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding.

Artikel 8.1.1 onder e

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen.

Artikel 8.2.3 onder a

Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Overtredingen

Op grond van artikel 1.35 van het geldende bestemmingsplan dient het bijgebouw ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. De berging wordt op dit moment zelfstandig en onafhankelijk van het hoofdgebouw gebruikt ten behoeve van verhuur aan een derde. Deze derde partij is geen gebruiker van het hoofdgebouw. Een bijgebouw mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Inherent hieraan is dat het bijgebouw dient te worden gebruikt conform de bestemming. De huidige bestemming is de bestemming 'Centrum'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. De huurder woont zelf niet in de woning. De berging wordt als zelfstandig onderdeel gebruikt ten behoeve van hobbymatige activiteiten aldus de verklaring van de huurder. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat er geen zelfstandige activiteiten (lees: onafhankelijk van het hoofdgebouw) mogen plaatsvinden in de berging. Door het huidig gebruik van de berging wordt in strijd met artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo gehandeld.

Legalisering is niet mogelijk

Het gebruik van de berging is in strijd met artikel 1.35 van het geldende bestemmingsplan juncto artikel 8.1.1. onder e van het geldende bestemmingsplan. Daarom is legalisatie niet mogelijk. In een bijgebouw mogen alleen activiteiten plaatsvinden die ten dienste van het hoofdgebouw zijn. Er mogen geen zelfstandige activiteiten plaatsvinden.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij de bevoegdheid om handhavend op te treden.

Beginselflicht tot handhaving

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, is het regel dat wij bij overtreding van een wettelijk voorschrift met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom optreden. Slechts onder bijzondere omstandigheden mogen wij daarvan afzien. Dergelijke omstandigheden kunnen zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat, of als handhavend optreden in die concrete situatie onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Er bestaat geen concreet zicht op legalisatie. Er zijn ook geen bijzondere omstandigheden op grond waarvan wij van handhavend optreden zouden moeten afzien. Er rest ons slechts handhaving. U dient de bovengenoemde overtredingen te beëindigen en beëindigd te houden.

Zienswijze

U bent in de gelegenheid gesteld uw zienwijze omtrent ons voornemen in te dienen.

In uw zienswijze verzoekt u om de situatie te gedogen tot 1 september 2024. U geeft verder aan dat de huurder veel spullen in de berging heeft staan en dat de termijn genoemd in het voornemen te kort is om de spullen op te ruimen en te verhuizen.

In reactie hierop het volgende. Wij zien geen reden om de situatie te gedogen. Er is een handhavingsverzoek ingediend. Zoals hiervoor is aangegeven kan er alleen van handhaving worden afgeweken als er zicht is op legalisatie of er sprake is van bijzondere omstandigheden. Hier is in casu geen sprake van. Wij zijn verder van mening dat de begunstigingstermijn in dit besluit voldoende lang is om de overtreding te beëindigen.

Besluit last onder dwangsom

Gelet op de in dit besluit genoemde overtredingen hebben wij besloten om u op grond van artikel 125 van de Gemeentewet juncto artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht een last onder dwangsom op te leggen.

Wij gelasten u om vóór 1 december 2023 de overtreding met artikel 1.35 juncto artikel 8.1.1. onder e van het geldende bestemmingsplan, ten aanzien van het gebruik van de berging op het perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 1094, plaatselijk bekend als de Kerkstraat 114 in Weert, te beëindigen en beëindigd te houden.

U kunt de overtreding beëindigen door de opslag ten behoeve van de verhuur aan derde te beëindigen en beëindigd te houden.

Hoogte dwangsom

Indien u niet of niet geheel, of niet tijdig aan deze last hebt voldaan, verbeurt u een dwangsom van €1.500,- per week, met een maximum van €15.000,-.

De dwangsom en begunstigingstermijn zijn in overeenstemming met de Leidraad handhavingsacties en begunstigingstermijnen.

Wij wijzen u er met nadruk op dat indien het bedrag van €15.000,- is verbeurd en de geconstateerde overtreding niet blijkt opgeheven, wij u een nieuwe - hogere- last onder dwangsom kunnen opleggen of in plaats daarvan, op uw kosten, overgaan tot bestuursdwang.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending van dit besluit.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u alleen schriftelijk een bezwaarschrift indienen. Dat bezwaarschrift kunt u sturen aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 950, 6000 AZ Weert.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen. Schrijf in uw bezwaarschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift ten gericht is (u kunt bijvoorbeeld datum en kenmerk van deze brief vermelden of een kopie meesturen);
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.

Voorlopige voorziening

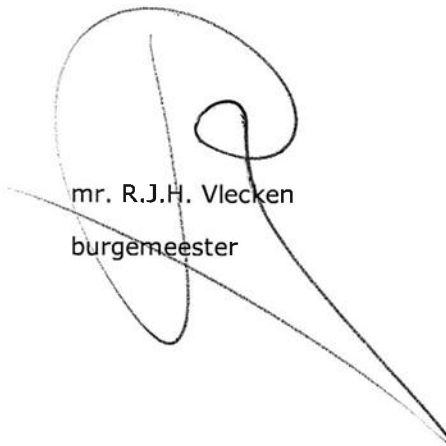
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Wilt u een voorlopige voorziening laten treffen of de beschikking laten schorsen? Dat kunt u vragen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digital een voorziening aanvragen. Dat doet u bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de site leest u hierover meer.

Tot slot

Hebt u nog vragen over de inhoud van deze brief? Neem dan gerust contact op met Meryem Soubai, jurist afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Zij is op maandag, woensdag en vrijdag te bereiken via telefoonnummer (0495) 575 885 of via e-mail m.soubai@weert.nl.

Burgemeester en wethouders,


drs. H.M.J. van den Berg
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester